PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

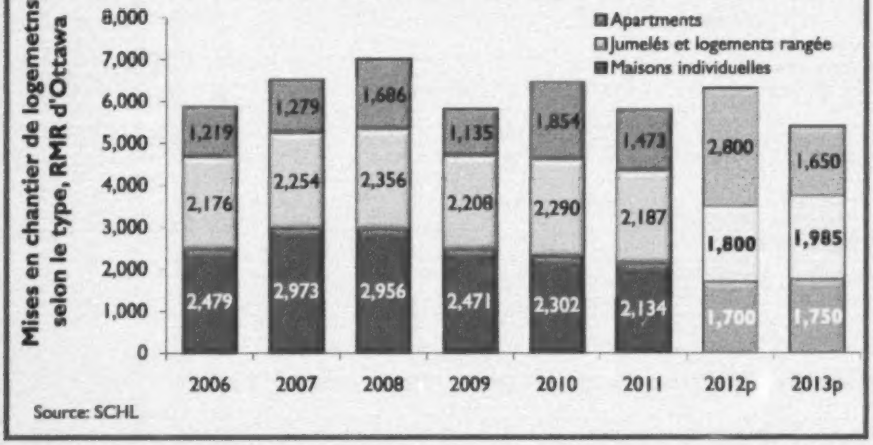
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- La construction résidentielle et le marché de la revente ralentiront durant la première moitié de 2013, ce qui créera les conditions requises pour un redressement durant les six derniers mois de l'année.
- Le nombre de mises en chantier cette année devrait progresser de 8,7 %, puis reculer de près de 15 % en 2013 pour se fixer à 5 385 unités.
- Les ventes MLS® totaliseront 14 000 unités en 2013 et la croissance des prix ralentira pour s'établir à 0,8 %.
- Le marché de l'emploi à Ottawa continuera de croître lentement à court terme, puis reprendra de la vigueur durant le deuxième semestre de 2013.

Figure 1

Mises en chantier d'habitations conformes à l'évolution de la conjoncture démographique



Source: SCHL

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

** partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Conjoncture économique
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

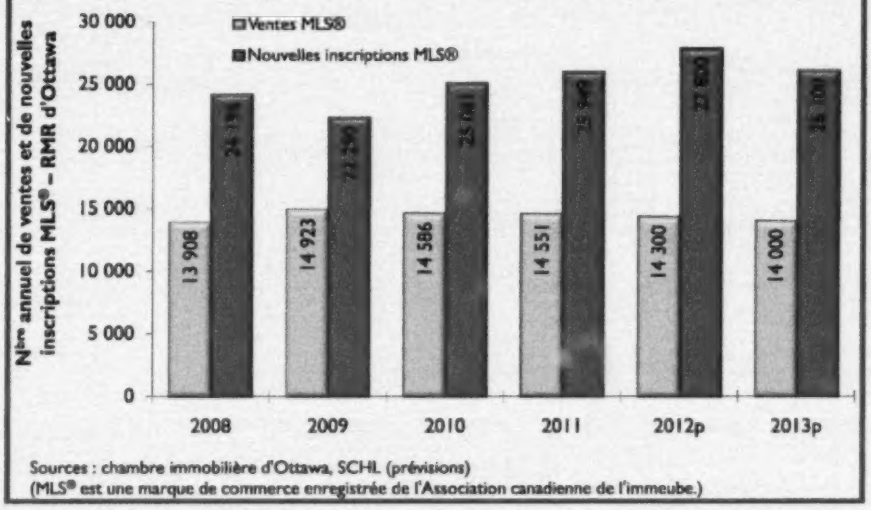
Le nombre de transactions sur le marché de la revente dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa va diminuer d'un modeste 1,7 % en 2012, puis devrait baisser encore de 2,1 % en 2013. Toutefois, les ventes à Ottawa n'iront pas toujours dans le même sens au cours de l'horizon prévisionnel. Dans l'immédiat, la demande de logements sera freinée par la faible croissance de l'emploi et le resserrement du marché hypothécaire. L'entrée en vigueur en juillet des nouvelles règles régissant les prêts hypothécaires améliorera la stabilité du marché de l'habitation à long terme, mais aura à court terme un léger effet modérateur sur les ventes.

Des règles plus strictes encadrant les prêts hypothécaires et le prix élevé des habitations continueront de limiter la demande des accédants à la propriété. Certains acheteurs pourront choisir d'acquérir un logement moins cher, mais d'autres vont sans doute décider de reporter leur achat. Cependant, le redressement graduel de l'emploi et du revenu à la fin de la prochaine année et la hausse modérée des prix devrait stimuler le marché de la revente à Ottawa d'ici la deuxième moitié de 2013.

Les revenus à Ottawa ont progressé moins vite que le prix des logements depuis quelques années. D'après les derniers calculs de la SCHL, le revenu requis[1] pour se porter acquéreur d'une habitation existante

Figure 2

Ventes et nouvelles inscriptions MLS®



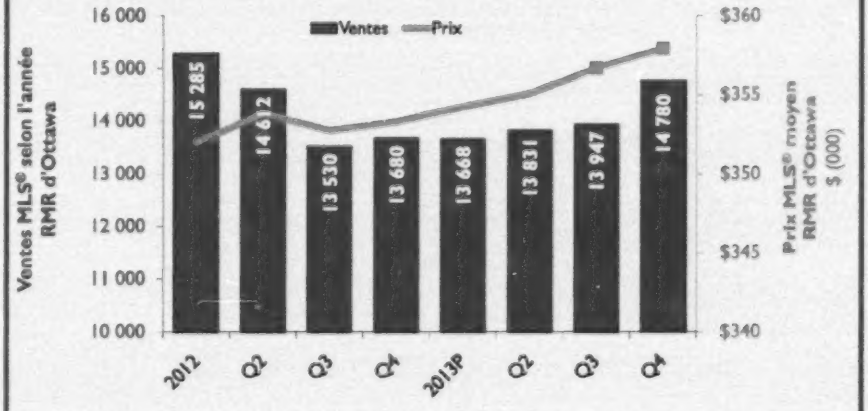
Sources : chambre immobilière d'Ottawa, SCHL (prévisions)
(MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.)

moyenne dans la capitale nationale, en proportion du revenu réel, démontre que de façon générale l'achat d'une propriété est devenu plus dispendieux ces dernières années. Néanmoins, d'ici le dernier semestre de 2013, les revenus vont augmenter bien plus rapidement que les prix, ce qui favorisera la demande de logements.

Les inscriptions ont fait un bond de 7,1 % en 2012, ce qui a gonflé les stocks sur le marché de la revente. Les prix élevés ont incité les propriétaires

Figure 3

La croissance des prix sera inférieure au taux d'inflation



Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

à mettre leurs logements en vente. L'année prochaine, le nombre d'inscriptions dépassera 26 000, ce qui reste élevé. Par conséquent, le rapport désaisonnalisé des ventes aux nouvelles inscriptions, un indicateur de l'équilibre entre l'offre et la demande, correspondra à un marché de la revente équilibré à Ottawa tout au long de l'horizon prévisionnel.

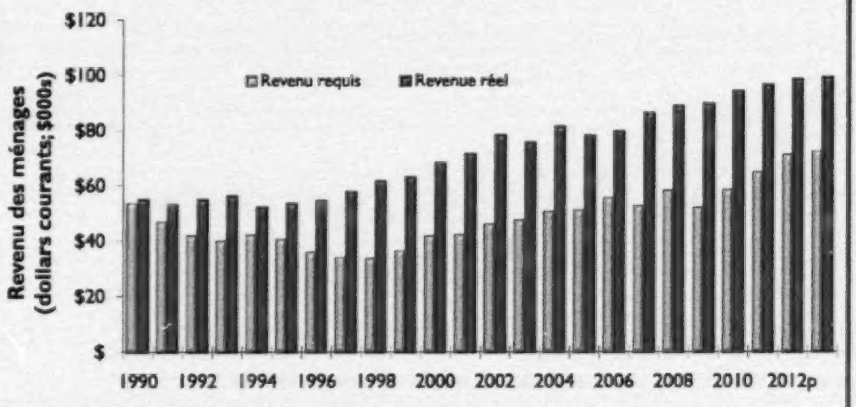
Le prix moyen des logements existants s'est accru de 2,4 % en 2012 et ne devrait progresser que de 0,8 % en 2013. À mesure que s'accumuleront les stocks, une pression à la baisse sur les prix s'exercera de manière apparente. On s'attend à ce que les prix augmentent moins vite que l'inflation en 2013, ce qui constitue un renversement de la tendance à court terme qui montrait un taux d'accroissement des prix supérieur au taux d'inflation.

Resserrement anticipé du marché locatif

La hausse du coût des propriétés ces dernières années alimentera la demande sur le marché locatif et contribuera à maintenir assez bas les taux d'inoccupation. Les loyers ont augmenté en raison de la forte demande, les locataires devant débourser en moyenne 4,1 % de plus qu'en 2011 pour un appartement de deux chambres. Fait digne de mention, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'est accru de 13,5 % depuis 2008. Le taux d'augmentation devrait tomber à 2,7 % en 2013. Le prix d'achat élevé des logements et la mise en place de règles plus strictes relativement aux prêts hypothécaires pourraient amener certains accédants potentiels à la propriété à plutôt louer leur logement dans l'immédiat.

Figure 4

Ottawa – Revenu requis et revenu réel



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

Marché du neuf

Notable changement dans la composition du marché du neuf

Comme de plus en plus de consommateurs canadiens choisissent de vivre dans des collectivités densément peuplées et d'habiter dans des logements collectifs, les constructeurs modifient leur offre en conséquence. L'année 2012 a été marquée par une transition spectaculaire vers davantage d'habitations collectives et moins de maisons individuelles. Les mises en chantier globalement seront en hausse de 8,7 % en 2012, mais devraient diminuer de 14,5 % en 2013. Le recul prévu en 2013 est sans doute lié à la transition généralisée vers un marché plus équilibré et au retour à des niveaux de construction cadrant avec la demande démographique.

Cette année, la construction de maisons individuelles sera en baisse de plus de 20 %, alors que le nombre d'appartements neufs progressera de 90 %. Conformément aux tendances socioéconomiques et démographiques émergentes, la SCHL prévoit que les acheteurs d'habitations neuves continueront de préférer les logements collectifs et les types d'habitation les plus abordables. Il convient de souligner que le prix moyen d'une maison individuelle neuve a augmenté de 1,6 % en 2012 pour atteindre 486 000 $, et s'accroîtra encore de 0,8 % en 2013 d'après les prévisions.

La période 2012-2013 sera la première en 15 ans à enregistrer moins de 2 000 mises en chantier de maisons individuelles. Toutefois, les habitations individuelles commencées en 2012 figurent toujours pour 27 % du total de mises en chantier de l'année. Les logements collectifs représentent le reste, soit 73 %, et il s'agit principalement d'appartements (2 800 unités en 2012). En 2013, les unités collectives continueront de dominer, mais on devrait en construire un peu moins en raison du grand nombre d'appartements en chantier.

L'expansion du segment des appartements a surtout été observée

au centre-ville, la clientèle visée étant constituée de jeunes professionnels voulant travailler en ville et de baby-boomers retraités désireux d'acquérir une propriété plus petite et exigeant moins d'entretien. La popularité croissante des appartements en copropriété continuera d'attirer les investisseurs, compte tenu des faibles taux d'inoccupation et de la modeste croissance du segment des immeubles uniquement locatifs.

Conjoncture économique

La progression de l'emploi à Ottawa sera modeste en 2013 comparativement aux années passées. Une incertitude économique persistante a tempéré les prévisions de croissance économique. La situation budgétaire de la province et du gouvernement fédéral restera préoccupante pour l'économie locale qui dépend de la création d'emplois dans le secteur public. Même si la contribution du secteur public à la croissance globale de l'économie locale sera moindre, le taux de chômage à Ottawa se maintiendra à un niveau plus bas que ceux de la province et du pays.

En 2012, le taux de chômage dans la région d'Ottawa fera un bond pour se fixer 6,1 %, alors qu'il était de 5,6 % en 2011. La courbe ascendante se poursuivra en 2013 lorsque le taux atteindra 6.3 %. L'emploi dans la région a crû de 2,8 % annuellement, mais la population active a augmenté plus vite encore alors que de nombreuses personnes décidaient de réintégrer le marché du travail.

Le bilan migratoire de la région reste très positif avec 10 000 nouveaux résidents cette année et 9 000 autres en 2013 d'après les prévisions. Fait intéressant, les nouveaux immigrants venus s'établir à Ottawa sont encore en moyenne plus scolarisés que leurs prédécesseurs. Ces personnes plus instruites et donc plus compétentes pourront bien s'en tirer sur un marché du travail en mutation et décrocher des emplois rémunérateurs, ce qui par ricochet va stimuler le marché de l'habitation.

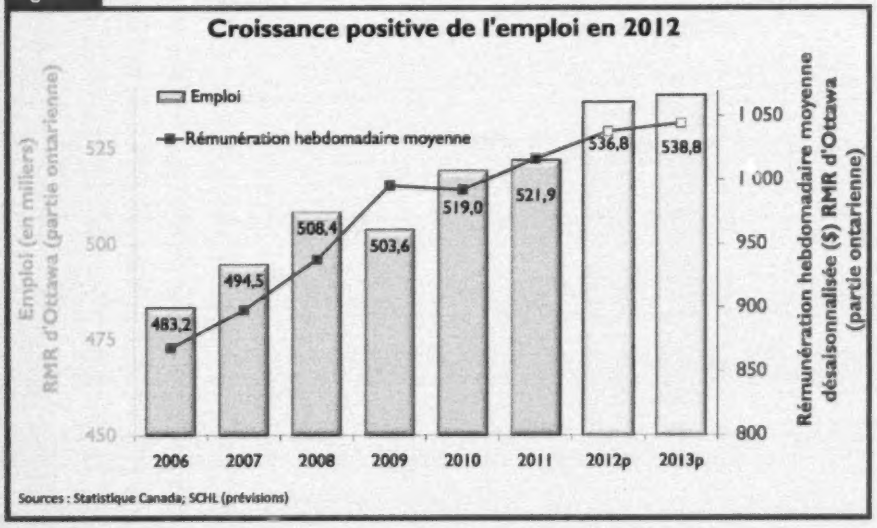
Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Figure 5



Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 923	14 586	14 551	14 300	-1,7	14 000	-2,1
Nouvelles inscriptions MLS®	22 290	25 061	25 949	27 800	7,1	26 100	-6,1
Prix MLS® moyen ($)	304 801	328 439	344 791	353 000	2,4	356 000	0,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 471	2 302	2 134	1 700	-20,3	1 750	2,9
Logements collectifs	3 343	4 144	3 660	4 600	25,7	3 635	-21,0
Jumelés	299	362	361	250	-30,7	285	14,0
Maisons en rangée	1 909	1 928	1 826	1 550	-15,1	1 700	9,7
Appartements	1 135	1 854	1 473	2 800	90,1	1 650	-41,1
Tous types de logement confondus	5 814	6 446	5 794	6 300	8,7	5 385	-14,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	406 647	431 729	478 292	486 000	1,6	490 000	0,8
Jumelés	458 781	397 907	425 223	-	s.o.	-	s.o.
Prix médian ($)							
Logements individuels	382 900	419 990	455 990	460 000	0,9	465 000	1,1
Jumelés	425 000	337 400	352 900	-	s.o.	-	s.o.
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,5	4,0	3,0	2,4	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,6	1,4	1,1	-0,3	1,0	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 028	1 048	1 086	1 130	4,1	1 160	2,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	503 600	519 000	521 900	536 750	2,8	538 750	0,4
Croissance de l'emploi (%)	-1,3	3,1	0,6	2,8	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	5,6	6,5	5,6	6,1	-	6,3	-
Migration nette	9 482	9 964	10 587	10 000	-5,5	9 000	-10,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64313_2012_B02